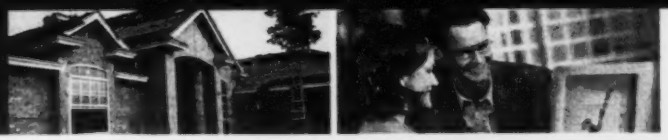
ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : septembre 2009

Augmentation globale des mises en chantier en août

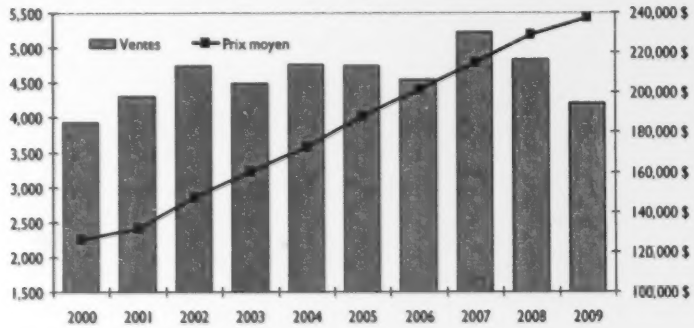
Le nombre des habitations commencées dans la RMR de Halifax a augmenté le mois dernier par rapport à août 2008, à cause de l'intensification de l'activité dans le segment du locatif. Les ventes de logements existants sont restées à peu près au même point qu'il y a un an, mais le prix moyen s'est accru dans le marché tant du neuf que de l'ancien.

Globalement, les mises en chantier ont bondi de 86 % le mois dernier, sous la forte poussée enregistrée par la construction de collectifs; celle-ci a progressé de 23 % en glissement annuel pour atteindre le nombre de 146 unités. Absentes il y a douze mois, les mises en chantier d'appartements locatifs s'élèvent à 130. Quant aux maisons en rangée, 16 ont été commencées en août

Figure 1

Ventes de logements existants et prix moyen

Ventes MLS® de janvier à août, chambre immobilière de Halifax-Dartmouth



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

1 Augmentation globale des mises en chantier en août

4 Carte – Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

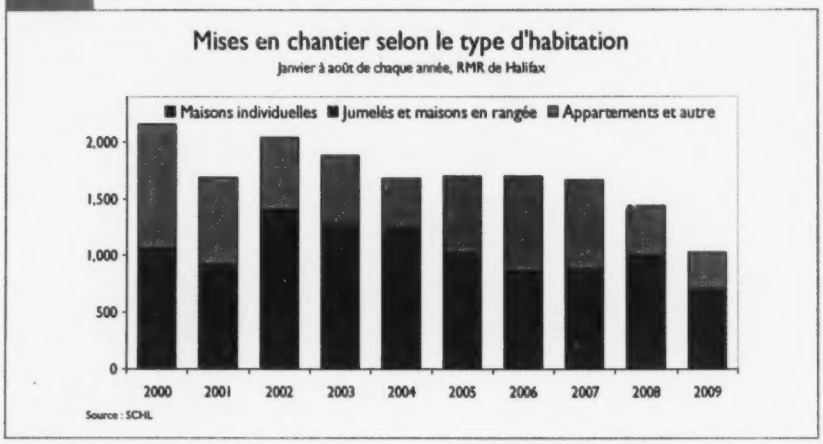
Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



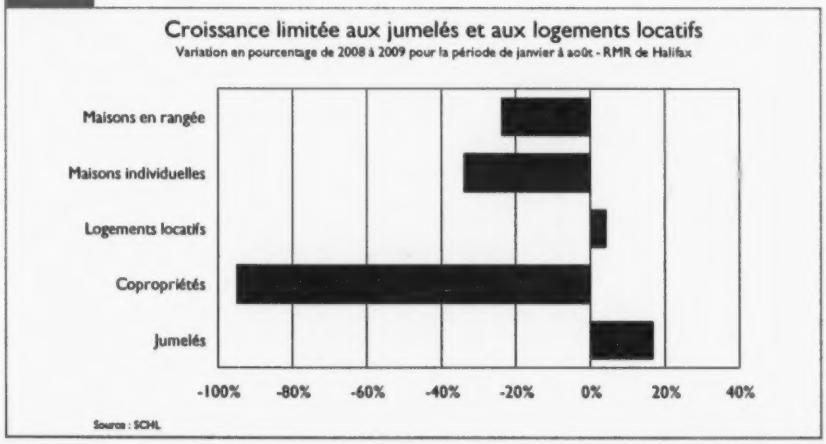
dernier, contre seulement 6 en 2008. Les maisons individuelles (83 unités) ont pour leur part enregistré leur plus faible baisse mensuelle de l'année, soit 17 %.

La construction d'un certain nombre d'appartements et la diminution moins rapide des mises en chantier de maisons individuelles sont le reflet des niveaux presque sans précédent de l'emploi et des salaires dans l'agglomération de Halifax. Toutefois, le cumul annuel demeure globalement inférieur de 29 % à celui de l'an passé, même si tous les segments du marché n'affichent pas une baisse. En raison de la forte activité du mois d'août, le cumul des appartements locatifs dépasse de 5,7 % celui de 2008 et le total des jumelés (84) est de 16,7 % supérieur à son niveau de l'an dernier. Bien que le repli des maisons individuelles ait ralenti au cours des derniers mois, le cumul annuel de ce segment demeure de 34 % inférieur à celui de 2008.

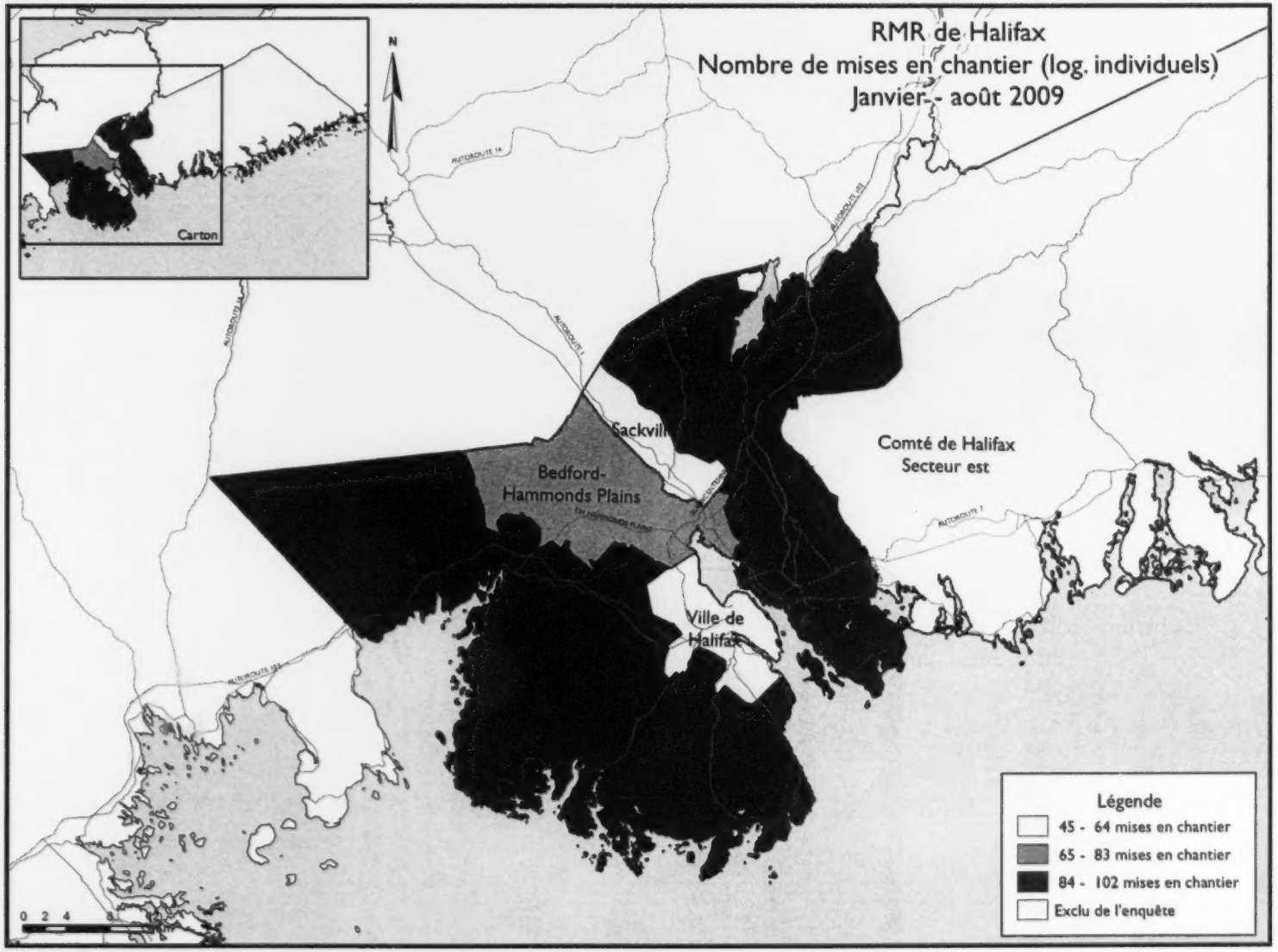
Le prix moyen des 608 habitations neuves vendues entre janvier et août était de 336 018 $, ce qui représente une légère baisse de 2,3 % en glissement annuel. Celui des 66 logements neufs écoulés en août s'établissait à 348 670 $, une hausse de 2,6 % par rapport à il y a un an. La répartition des ventes s'étant modifiée sur le marché du neuf dans la RMR de Halifax, le prix moyen a globalement diminué, bien que tous les sous-marchés aient enregistré des augmentations sauf la ville de Halifax. C'est dans l'Est du comté de Halifax que les prix du neuf affichent la plus forte progression au terme des huit premiers mois de l'année : le prix moyen se situe maintenant à 231 605 $, comparativement à 188 147 $ pour la période correspondante en 2008, ce qui constitue une croissance de 23 %.

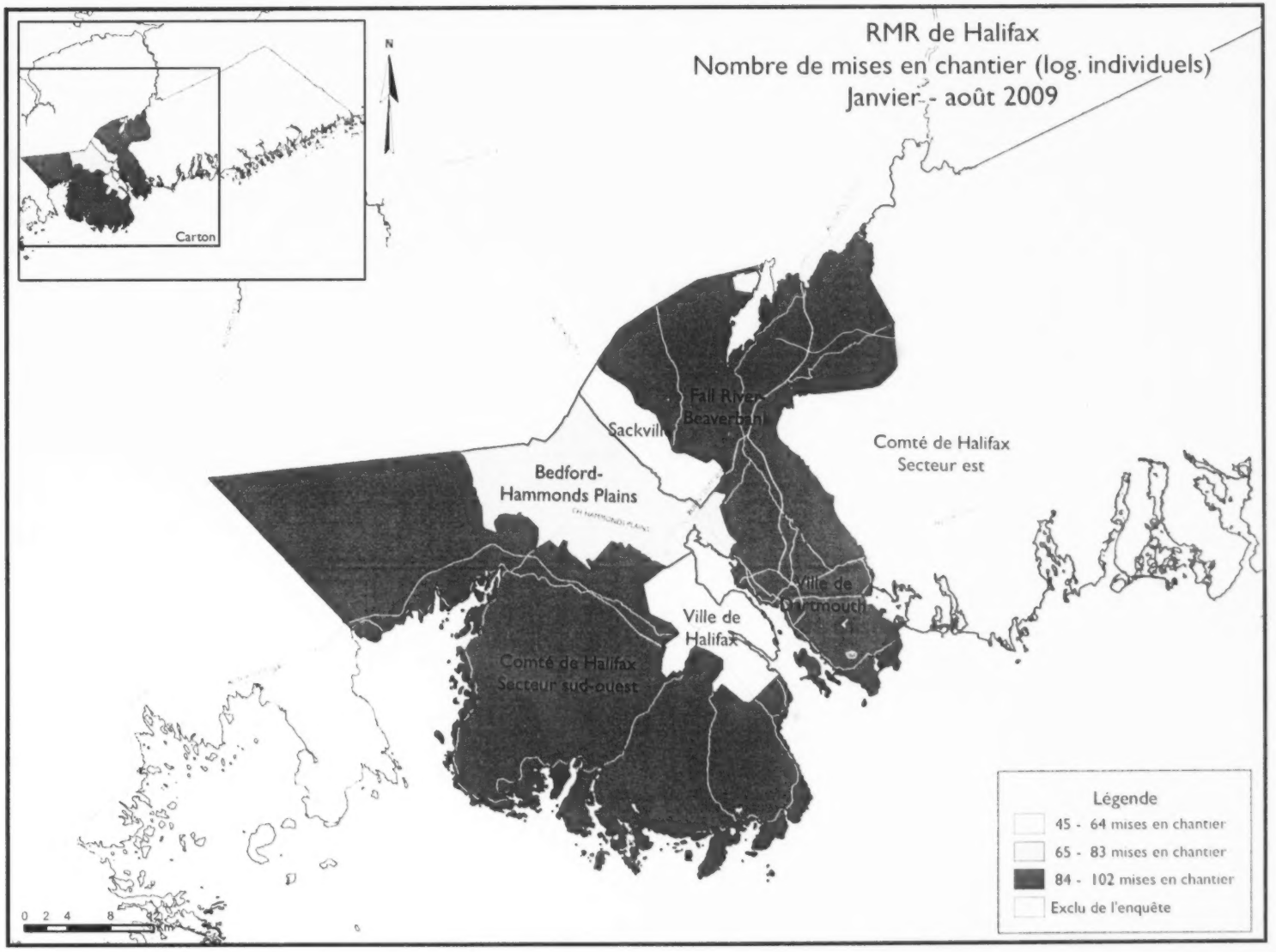
Les ventes MLS® n'ont à peu près pas bougé le mois dernier. Elles n'ont reculé que de 1 % par rapport à août 2008 : 546 logements existants ont changé de mains contre 551 il y a un an. La plupart des sous-marchés de la région ont connu une baisse, les seules exceptions étant la ville de Halifax et Fall River-Beaverbank. La première a vu ses ventes (127) croître de 5 %, et 44 transactions ont été enregistrées à Fall River-Beaverbank contre 25 seulement en août 2008. Au terme des huit premiers mois de l'année, on compte 4 198 logements existants vendus sur le marché de la revente de l'agglomération de Halifax, comparativement à 4 837 pour la même période en 2008, ce qui représente une diminution de 13,2 %. Les ventes ont été moins nombreuses dans tous les sous-marchés, la ville de Dartmouth affichant le repli le plus marqué : 20,4 %.

Figure 3



La croissance des prix de revente s'est poursuivie d'une année sur l'autre et se situe à 3,6 %. Toutefois, elle a modéré en août, le prix moyen n'ayant augmenté que de 1,2 %. En fait, la plupart des sous-marchés affichent des prix de revente moyens inférieurs à ceux d'il y a un an. Font exception Bedford-Hammonds Plains et le Sud-Ouest du comté de Halifax, où le prix moyen a progressé de 7,3 et 8,3 % respectivement. Dans l'Est du comté de Halifax, il a diminué de 8,5 % par rapport à août 2008 pour s'établir à 166 114 $; dans la ville de Dartmouth, il a reculé de 2,4 % et dans celle de Halifax, de 2,0 %.


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - août 2009
N
Carton
Sackville
Bedford-
Hammonds Plains
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Halifax
AUTOROUTE 14
AUTOROUTE 102
AUTOROUTE 1
AUTOROUTE 2
AUTOROUTE 101
0 2 4 8
Légende
45 - 64 mises en chantier
65 - 83 mises en chantier
84 - 102 mises en chantier
Exclu de l'enquête


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - août 2009
Carton
N
Fall River-
Beaverbank
Sackville
Bedford-
Hammonds Plains
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Dartmouth
Ville de
Halifax
Comté de Halifax
Secteur sud-ouest
0 2 4 8 12 Km
Légende
45 - 64 mises en chantier
65 - 83 mises en chantier
84 - 102 mises en chantier
Exclu de l'enquête

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Août 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Août 2009	83	0	16	0	0	0	0	130	229
Août 2008	100	2	6	0	0	15	0	0	123
Variation en %	-17.0	-100.0	166.7	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	s.o.	86.2
Cumul 2009	526	84	96	0	7	0	0	314	1,027
Cumul 2008	795	72	126	0	11	136	5	297	1,442
Variation en %	-33.8	16.7	-23.8	s.o.	-36.4	-100.0	-100.0	5.7	-28.8
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Août 2009	518	88	195	0	15	300	4	685	1,805
Août 2008	721	82	139	0	56	561	17	1,053	2,629
Variation en %	-28.2	7.3	40.3	s.o.	-73.2	-46.5	-76.5	-34.9	-31.3
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Août 2009	56	8	0	0	0	0	1	0	65
Août 2008	105	22	0	0	0	0	0	0	127
Variation en %	-46.7	-63.6	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-48.8
Cumul 2009	601	74	38	0	18	127	16	318	1,192
Cumul 2008	653	84	36	0	38	42	31	397	1,281
Variation en %	-8.0	-11.9	5.6	s.o.	-52.6	**	-48.4	-19.9	-6.9
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Août 2009	25	1	4	0	22	40	0	0	92
Août 2008	40	5	0	0	0	0	0	0	45
Variation en %	-37.5	-80.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	104.4
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Août 2009	66	9	0	0	0	0	1	0	76
Août 2008	104	25	2	0	8	0	0	0	139
Variation en %	-36.5	-64.0	-100.0	s.o.	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	-45.3
Cumul 2009	607	76	40	0	21	199	16	267	1,226
Cumul 2008	659	84	42	0	46	181	32	697	1,741
Variation en %	-7.9	-9.5	-4.8	s.o.	-54.3	9.9	-50.0	-61.7	-29.6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Août 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Août 2009	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Août 2008	16	0	0	0	0	15	0	0	31
Dartmouth (ville)									
Août 2009	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Août 2008	21	2	6	0	0	0	0	0	29
Bedford-Hammonds Plains									
Août 2009	17	0	12	0	0	0	0	52	81
Août 2008	19	0	0	0	0	0	0	0	19
Sackville									
Août 2009	7	0	4	0	0	0	0	78	89
Août 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Fall River-Beaver Bank									
Août 2009	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Août 2008	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Comté de Halifax, secteur Est									
Août 2009	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Août 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Août 2009	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Août 2008	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Halifax (RMR)									
Août 2009	83	0	16	0	0	0	0	130	229
Août 2008	100	2	6	0	0	15	0	0	123

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Août 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Août 2009	72	44	16	0	0	252	4	389	777
Août 2008	75	28	22	0	14	481	15	803	1,438
Dartmouth (ville)									
Août 2009	148	24	147	0	15	48	0	114	496
Août 2008	241	52	111	0	12	80	0	190	686
Bedford-Hammonds Plains									
Août 2009	67	12	28	0	0	0	0	52	159
Août 2008	82	0	0	0	30	0	0	0	112
Sackville									
Août 2009	28	0	4	0	0	0	0	130	162
Août 2008	37	0	0	0	0	0	0	60	97
Fall River-Beaver Bank									
Août 2009	64	2	0	0	0	0	0	0	66
Août 2008	72	0	0	0	0	0	0	0	72
Comté de Halifax, secteur Est									
Août 2009	81	2	0	0	0	0	0	0	83
Août 2008	135	2	6	0	0	0	2	0	145
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Août 2009	58	4	0	0	0	0	0	0	62
Août 2008	79	0	0	0	0	0	0	0	79
Halifax (RMR)									
Août 2009	518	88	195	0	15	300	4	685	1,805
Août 2008	721	82	139	0	56	561	17	1,053	2,629

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Août 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Août 2009	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Août 2008	16	6	0	0	0	0	0	0	22
Dartmouth (ville)									
Août 2009	14	2	0	0	0	0	1	0	17
Août 2008	15	10	0	0	0	0	0	0	25
Bedford-Hammonds Plains									
Août 2009	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Août 2008	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Sackville									
Août 2009	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Août 2008	12	2	0	0	0	0	0	0	14
Fall River-Beaver Bank									
Août 2009	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Août 2008	26	0	0	0	0	0	0	0	26
Comté de Halifax, secteur Est									
Août 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Août 2008	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Août 2009	6	6	0	0	0	0	0	0	12
Août 2008	13	4	0	0	0	0	0	0	17
Halifax (RMR)									
Août 2009	56	8	0	0	0	0	1	0	65
Août 2008	105	22	0	0	0	0	0	0	127

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Août 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Août 2009	Août 2008	Août 2009	Août 2008	Août 2009	Août 2008	Août 2009	Août 2008	Août 2009	Août 2008	Variation en %
Halifax (ville)	10	16	0	0	0	0	0	15	10	31	-67.7
Dartmouth (ville)	16	21	0	2	0	6	0	0	16	29	-44.8
Bedford-Hammonds Plains	17	19	0	0	12	0	52	0	81	19	**
Sackville	7	11	0	0	4	0	78	0	89	11	**
Fall River-Beaver Bank	15	14	0	0	0	0	0	0	15	14	7.1
Comté de Halifax, Est	3	3	0	0	0	0	0	0	3	3	0.0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	15	16	0	0	0	0	0	0	15	16	-6.3
Halifax (RMR)	83	100	0	2	16	6	130	15	229	123	86.2

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - août 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	62	117	42	40	16	20	124	335	244	512	-52.3
Dartmouth (ville)	102	133	8	20	55	102	60	98	225	353	-36.3
Bedford-Hammonds Plains	78	120	12	0	28	15	52	0	170	135	25.9
Sackville	45	56	0	8	4	0	78	0	127	64	98.4
Fall River-Beaver Bank	93	139	2	0	0	0	0	0	95	139	-31.7
Comté de Halifax, Est	57	99	2	2	0	3	0	0	59	104	-43.3
Comté de Halifax, Sud-Ouest	89	133	18	2	0	0	0	0	107	135	-20.7
Halifax (RMR)	526	797	84	72	103	140	314	433	1,027	1,442	-28.8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Août 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Août 2009	Août 2008	Août 2009	Août 2008	Août 2009	Août 2008	Août 2009	Août 2008	Août 2009	Août 2008	Variation en %
Halifax (ville)	5	16	0	6	0	0	0	0	5	22	-77.3
Dartmouth (ville)	15	15	2	10	0	0	0	0	17	25	-32.0
Bedford-Hammonds Plains	9	16	0	0	0	0	0	0	9	16	-43.8
Sackville	9	12	0	2	0	0	0	0	9	14	-35.7
Fall River-Beaver Bank	11	26	0	0	0	0	0	0	11	26	-57.7
Comté de Halifax, Est	2	7	0	0	0	0	0	0	2	7	-71.4
Comté de Halifax, Sud-Ouest	6	13	6	4	0	0	0	0	12	17	-29.4
Halifax (RMR)	57	105	8	22	0	0	0	0	65	127	-48.8

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - août 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	68	112	24	44	40	29	213	91	345	276	25.0
Dartmouth (ville)	174	94	30	28	20	43	232	348	456	513	-11.1
Bedford-Hammonds Plains	70	125	2	0	0	5	0	0	72	130	-44.6
Sackville	34	33	0	8	4	0	0	0	38	41	-7.3
Fall River-Beaver Bank	81	118	0	0	0	0	0	0	81	118	-31.4
Comté de Halifax, Est	87	63	0	0	6	0	0	0	93	63	47.6
Comté de Halifax, Sud-Ouest	89	136	18	4	0	0	0	0	107	140	-23.6
Halifax (RMR)	603	681	74	84	70	77	445	439	1,192	1,281	-6.9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Août 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Août 2009	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	37.5	5	62.5	8	--	--
Août 2008	0	0.0	0	0.0	0	0.0	10	58.8	7	41.2	17	379,950	450,574
Cumul 2009	1	1.5	2	3.0	0	0.0	28	42.4	35	53.0	66	417,450	467,289
Cumul 2008	0	0.0	0	0.0	13	11.3	37	32.2	65	56.5	115	445,000	471,761
Dartmouth (ville)													
Août 2009	3	21.4	4	28.6	4	28.6	3	21.4	0	0.0	14	254,900	261,707
Août 2008	3	20.0	5	33.3	6	40.0	1	6.7	0	0.0	15	249,900	239,160
Cumul 2009	54	32.0	41	24.3	41	24.3	24	14.2	9	5.3	169	249,800	261,723
Cumul 2008	56	58.3	13	13.5	21	21.9	5	5.2	1	1.0	96	230,900	220,135
Bedford-Hammonds Plains													
Août 2009	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	45.5	6	54.5	11	446,000	481,677
Août 2008	0	0.0	0	0.0	3	18.8	4	25.0	9	56.3	16	442,450	423,106
Cumul 2009	0	0.0	1	1.3	6	7.5	34	42.5	39	48.8	80	389,000	476,411
Cumul 2008	2	1.7	6	5.0	21	17.5	47	39.2	44	36.7	120	369,450	419,185
Sackville													
Août 2009	0	0.0	1	11.1	4	44.4	4	44.4	0	0.0	9	--	--
Août 2008	1	10.0	0	0.0	6	60.0	2	20.0	1	10.0	10	282,250	291,340
Cumul 2009	1	2.9	4	11.8	18	52.9	11	32.4	0	0.0	34	286,400	288,528
Cumul 2008	2	6.1	6	18.2	15	45.5	8	24.2	2	6.1	33	274,000	286,467
Fall River-Beaver Bank													
Août 2009	0	0.0	1	7.7	1	7.7	10	76.9	1	7.7	13	325,500	323,254
Août 2008	1	4.2	3	12.5	10	41.7	9	37.5	1	4.2	24	296,000	310,842
Cumul 2009	4	5.1	1	1.3	15	19.0	46	58.2	13	16.5	79	367,900	364,340
Cumul 2008	10	8.3	17	14.0	26	21.5	48	39.7	20	16.5	121	317,000	328,990
Comté de Halifax, secteur Est													
Août 2009	2	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	--	--
Août 2008	6	85.7	1	14.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	7	--	--
Cumul 2009	48	55.2	9	10.3	20	23.0	3	3.4	7	8.0	87	191,750	231,605
Cumul 2008	44	68.8	6	9.4	11	17.2	1	1.6	2	3.1	64	180,900	188,147
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Août 2009	1	11.1	1	11.1	3	33.3	3	33.3	1	11.1	9	--	--
Août 2008	1	6.7	3	20.0	4	26.7	4	26.7	3	20.0	15	284,000	384,300
Cumul 2009	7	7.5	9	9.7	22	23.7	40	43.0	15	16.1	93	325,000	346,954
Cumul 2008	14	10.1	15	10.8	40	28.8	56	40.3	14	10.1	139	305,000	330,619
Halifax (RMR)													
Août 2009	6	9.1	7	10.6	12	18.2	28	42.4	13	19.7	66	325,650	348,670
Août 2008	12	11.5	12	11.5	29	27.9	30	28.8	21	20.2	104	298,450	339,722
Cumul 2009	115	18.9	67	11.0	122	20.1	186	30.6	118	19.4	608	300,000	336,018
Cumul 2008	128	18.6	63	9.2	147	21.4	202	29.4	148	21.5	688	315,000	343,894

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, par sous-marché

Sous-marché	Août 2009				Août 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	127	257,921	123	792	121	263,292	79	852	5.0	-2.0	55.7	-7.0
Dartmouth (ville)	142	205,043	77	671	154	210,094	66	594	-7.8	-2.4	16.7	13.0
Bedford-Hammonds Plains	65	315,551	124	408	66	293,983	83	399	-1.5	7.3	49.4	2.3
Sackville	42	188,938	66	204	43	192,585	63	148	-2.3	-1.9	4.8	37.8
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	42	221,110	102	374	53	204,197	89	412	-20.8	8.3	14.6	-9.2
Comté de Halifax, secteur Est	32	166,114	89	334	33	181,624	90	333	-3.0	-8.5	-1.1	0.3
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	52	168,708	92	431	56	162,914	86	447	-7.1	3.6	7.0	-3.6
Fall River-Beaver Bank	44	246,909	90	330	25	253,704	111	289	76.0	-2.7	-18.9	14.2
Halifax CMA	546	228,127	98	3544	551	225,369	78	3474	-0.9	1.2	24.5	2.0

Sous-marché	Cumul 2009				Cumul 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	1,042	283,312	105		1194	271,660	94		-12.7	4.3	11.7	
Dartmouth (ville)	1,063	216,239	79		1336	205,805	75		-20.4	5.1	5.3	
Bedford-Hammonds Plains	510	306,360	101		545	290,888	89		-6.4	5.3	13.5	
Sackville	341	178,966	68		361	179,340	66		-5.5	-0.2	3.0	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	365	215,533	91		398	224,608	81		-8.3	-4.0	12.3	
Comté de Halifax, secteur Est	239	184,890	94		252	183,900	103		-5.2	0.5	-8.7	
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	334	165,328	97		417	162,026	81		-19.9	2.0	19.8	
Fall River-Beaver Bank	304	252,199	109		334	248,442	87		-9.0	1.5	25.3	
Halifax CMA	4,198	237,516	93		4837	229,248	84		-13.2	3.6	10.5	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Août 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7.35	7.39	146.4	112.9	209	4.6	69.7	690
	Février	718	7.25	7.29	146.4	113.4	210	4.5	69.7	686
	Mars	712	7.15	7.19	148.2	113.9	209	4.9	69.6	688
	Avril	700	6.95	6.99	148.2	114.8	208	4.9	69.4	693
	Mai	679	6.15	6.65	148.8	116.2	208	5.1	69.2	695
	Juin	710	6.95	7.15	149.4	116.9	208	5.4	69.4	699
	Juillet	710	6.95	7.15	149.8	116.9	208	5.5	69.4	703
	Août	691	6.65	6.85	149.8	116.9	207	5.6	69.1	715
	Septembre	691	6.65	6.85	150.0	116.8	208	5.3	69.1	725
	Octobre	713	6.35	7.20	150.1	115.8	209	5.4	69.6	734
	Novembre	713	6.35	7.20	150.1	114.5	213	5.3	70.5	738
	Décembre	685	5.60	6.75	150.3	113.0	213	5.3	70.7	741
2009	Janvier	627	5.00	5.79	150.4	113.1	214	5.6	71.2	744
	Février	627	5.00	5.79	150.5	113.9	215	5.9	71.6	755
	Mars	613	4.50	5.55	150.5	114.1	216	6.0	71.8	758
	Avril	596	3.90	5.25	150.5	114.7	216	5.9	71.6	759
	Mai	596	3.90	5.25	150.5	115.3	216	5.8	71.7	749
	Juin	631	3.75	5.85	150.5	116.0	217	5.9	71.8	748
	Juillet	631	3.75	5.85	150.5	116.1	218	6.0	72.2	746
	Août	631	3.75	5.85		116.2	216	6.4	71.9	754
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Le Plan d'action économique du Canada

Le Plan d'action économique du Canada 2009 prévoit un certain nombre de mesures se rapportant au logement qui seront mises en œuvre par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour en savoir plus.

64157_2009_M09